

 NÄKTERGALEN 27

Informationsmöte den 28 februari

 NÄKTERGALEN 27

- Källarprojektet - lägesrapport
- Alternativ användning - marknadsmässig hyra
- Övrig information
- Diskussion

Källarprojektet

- Efter den 25 oktober
- Tre anbud
- Ekonomiskt utfall – jämförelse



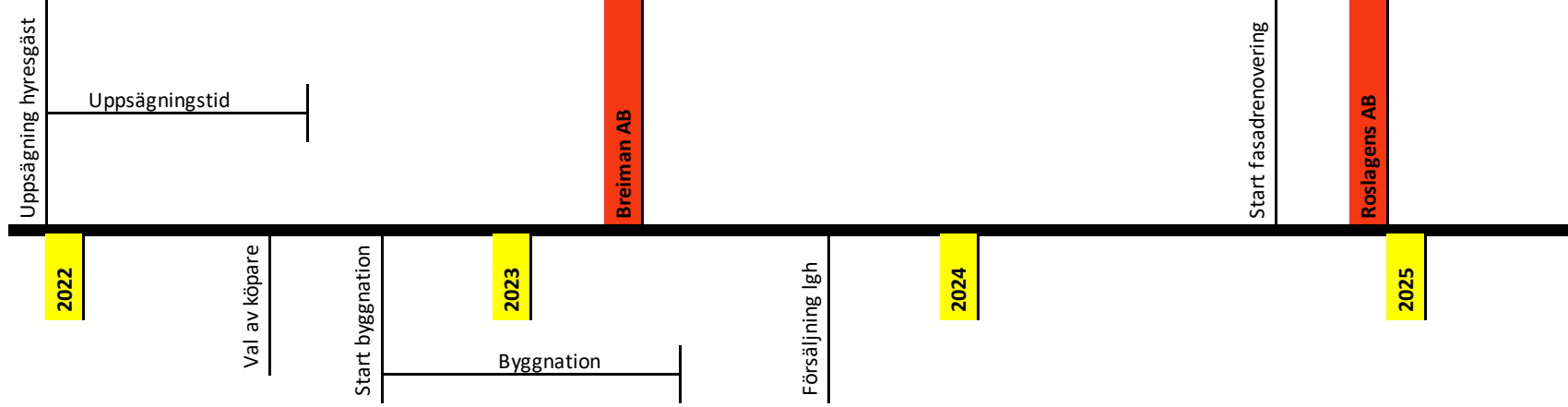


Efter den 25 oktober

- Projektgruppen
- Platsmöten
- Fyra indikativa anbud
- Referenser
- Förtydliganden och kompletteringar
- Tre skarpa anbud
- Möte med hyresgästen



 NÄKTERGALEN 27



 NÄKTERGALEN 27

Tre anbud

- Make Space AB
- Gleipnergruppen AB
- MPG Group AB



NÄKTERGALEN 27

Två typer av anbud

- Förvärv
- Partnerskap





Förvärv

- 50% av köpeskillingen, 35000 kr/m², får föreningen när köparen/utvecklaren erhåller startbesked
- När lägenheterna är sålda erhålls resterande 50% plus eventuell tilläggsköpeskillning.
- Tilläggsköpeskillning utfaller om priset överstiger 80000 kr/m². Varierande fördelning mellan köpare och säljare.

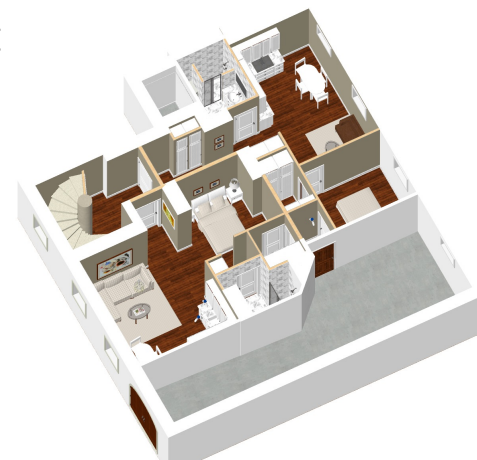
Partnerskap

- Fastighetsutvecklaren projekterar, finansierar och upphandlar utförandet samt står ansvariga gentemot förening och framtida bostadsköpare.
- Öppen redovisning av projektkostnaderna.
- Förening erhåller 80% av projektets överskott och utvecklaren 20%.

	BRA-area	88,7	m2								
	Totalarea	105	m2								
Utvecklare				Grundpris	Byggbkostnad	Tilläggeköpeskilling		Totalt pris	Försäljningspris	Vinst utvecklare	Morot
Make space											
Anbud 1											
Grundpris	35000 kr/m2			3104500		80000 kr/m2	40%	80000 kr/m2	3104500	7096000	316500
Antagen byggkostnad	35000 kr/m2				3675000	80000 kr/m2		85000 kr/m2	3281900	7539500	582600
						80000 kr/m2		90000 kr/m2	3459300	7983000	848700
						80000 kr/m2		95000 kr/m2	3636700	8426500	1114800
MPG Group											
Anbud 1											
Grundpris	35000 kr/m2			3104500		80000 kr/m2	80%	80000 kr/m2	3104500	7096000	316500
Antagen byggkostnad	35000 kr/m2				3675000	80000 kr/m2		85000 kr/m2	3459300	7539500	405200
						80000 kr/m2		90000 kr/m2	3814100	7983000	493900
						80000 kr/m2		95000 kr/m2	4168900	8426500	582600
											266100
Gleipnergruppen											
Anbud 1											
Grundpris	35000 kr/m2			3104500		80000 kr/m2	50%	80000 kr/m2	3104500	7096000	316500
Antagen byggkostnad	35000 kr/m2				3675000	80000 kr/m2		85000 kr/m2	3326250	7539500	538250
						80000 kr/m2		90000 kr/m2	3548000	7983000	760000
						80000 kr/m2		95000 kr/m2	3769750	8426500	981750
											665250
Anbud 2							% av resultatet				
Antagen byggkostnad	35000 kr/m2				3675000		80%	80000 kr/m2	3193200	7096000	227800
								85000 kr/m2	3548000	7539500	316500
								90000 kr/m2	3902800	7983000	405200
								95000 kr/m2	4257600	8426500	493900
Antagen byggkostnad	40000 kr/m2				4200000		80%	80000 kr/m2	2838400	7096000	57600
								85000 kr/m2	3193200	7539500	146300
								90000 kr/m2	3548000	7983000	235000
								95000 kr/m2	3902800	8426500	323700

Anbud MPG Group AB

- Affärsmodell Förvärv
- Grundpris 35.000 kr/m², Area = 89 m² ger **3.115.000 kr**
- Antagen tilläggsköpeskilling baserat på 90.000 kr/m².
(Utifrån professionell värdering bedöms marknadspriset ligga på 80-100.000 kr/m²).
 $10.000 \text{ kr/m}^2 * 89 * 0,80 = \mathbf{712.000 \text{ kr}}$
- **Totalt intäkt = 3.827.000 kr**



Vad ingår i anbudet?

Utvecklaren genomför och bekostar tekniskt samråd, projekterar och bygger nyckelfärdiga lägenheter i med bygglov.

- Upprättande av erforderlig dokumentation för att erhålla startbesked.
- Plattformshiss med tillhörande vikbar plattform vid entrén.
- Öppna bjälklaget ny trappa överensstämmande med befintlig.
- Flytta vattenservicen och avstängningsventiler så att de förblir åtkomliga för föreningen. Förslagsvis i rummet där bergvärmepumpen är placerad.
- Omdragning (byte/ny placering) vatten-, värme- och ett gasrör för optimal lösning. Rören byggs in i taket så att maximal takhöjd uppnås.



NÄKTERGALEN 27

Vad ingår i anbuden?

- Mot gården: Två ljusbrunnar - försänkt granitsockel - nya fönster. Dränering till brunn. Öppna pluggat fönster - nytt fönster. Glastyp – möjlighet att se ut men inte in.
- Mot gatan: Dofab port eller likvärdig, dörrautomatik. Två alternativt tre nya fönster. Glastyp – möjlighet att se ut men inte in.
- Lägenheterna utförs i enlighet med senaste utgåvorna av AMA, BBR, GVK och Säkert vatten.
- Marknadsföring, styling samt mäklarkostnader ingår.
- Filmning av rör ingår och efter filmning presenterar entreprenören fastpris för erforderlig åtgärd av stam.



Vad ingår i anbudet?

Option – Nya avloppsrör i plattan. Filmning av rör ingår och efter filmning presenterar entreprenören fastpris för erforderlig åtgärd av stam. Ingen kostnad uppstår innan föreningen lämnat godkännande till priset.

Option - Dränerande vägg. "Dränering utan att gräva" med aktiv elektroosmos. Dränering utförs till självkostnadspris i samråd med föreningen.

Ekonomisk konsekvens

- För eller mot projektet
- Ekonomisk jämförelse



Ekonomisk jämförelse

- Alt 1 – fortsätta som nu (96000 kr/år)
- Alt 2 – sälja, genomföra konverteringen (3,5 MKr, 31000 kr/år)
- Alt 3 – hyra ut annan hyra (198000 kr/år)



EKONOMISK JÄMFÖRELSE

Följande tre alternativ studeras: **- ALTERNATIV 1: SOM NU**

- ALTERNATIV 2: SÄLJA/KONVERTERA

- ALTERNATIV 3: VISS RENOVERING - NY HYRESNIVÅ

- ALTERNATIV 1: SOM NU

LÅN1:	1 462 500 kr	0,70%	10 238 kr
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	3 412 976 kr		19 015 kr

AMORTERING LÅN1:	75 000 kr
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	94 504 kr

HYRESINTÅKT:	96 000 kr
KASSAFLÖDE:	- 17 519 kr

KASSA:	2022-01-19	670 000 kr
--------	------------	-------------------

RENOVERING FASADER:

UPPSKATTNING		
BREIMAN : "Inom 2 år"	1 755 000 kr	
ROSLAGENS AB: "Inom maximalt 3 år"	2 750 000 kr	
SNITT:	2 252 500 kr	

- ALTERNATIV 2: SÄLJA/KONVERTERA

UPPSKATTAT NETTORESULTAT: **3 500 000 kr**

LÅN1:	1 462 500 kr	0,70%	
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	1 950 476 kr		8 777 kr

AMORTERING LÅN1:	
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	19 504 kr

TVÅ NYA AVGIFTER:	31 000 kr
KASSAFLÖDE:	2 719 kr

KASSA:	2 707 500 kr
--------	---------------------

RENOVERING FASADER:

UPPSKATTNING		
BREIMAN : "Inom 2 år"	1 755 000 kr	
ROSLAGENS AB: "Inom maximalt 3 år"	2 750 000 kr	
SNITT:	2 252 500 kr	

- ALTERNATIV 3: VISS RENOVERING - NY HYRESNIVÅ

UPPSKATTAD RENOVERINGSKOSTNAD: **250 000 kr**

LÅN1:	1 462 500 kr	0,70%	10 238 kr
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	3 412 976 kr		19 015 kr

AMORTERING LÅN1:	75 000 kr
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	94 504 kr

HYRESINTÅKT:	198 000 kr
KASSAFLÖDE:	84 481 kr

KASSA:	420 000 kr
--------	-------------------

RENOVERING FASADER:

UPPSKATTNING		
BREIMAN : "Inom 2 år"	1 755 000 kr	
ROSLAGENS AB: "Inom maximalt 3 år"	2 750 000 kr	
SNITT:	2 252 500 kr	

ANTAGANDEN: FASADRENOVERINGEN GENOMFÖRS OM TRE ÅR TILL OVAN ANGIVEN SNITTKOSTNAD. ANTAR ATT FÖRENINGEN HAR ETT ÅRLIGT ÖVERSKOTT PÅ 100000 KR FÖR ALTERNATIV 1. DET INNEBÄR ETT ÅRLIGT ÖVERSKOTT 120000 KR FÖR ALTERNATIV 2 OCH CA 200000 KR FÖR ALTERNATIV 3. ÖVERSKOTTET VID FÖRSÄLNING FÖR ALT 2 HAR ADDERATS TILL KASSAN. FÖR ALTERNATIVEN 1 OCH 3 LÅNAR FÖRENINGEN SAKNAT KAPITAL - RÄNTA 1 % LÖPTID 50 ÅR.

NYTT LÅN:	1 282 500 kr	1,00%	12 825 kr
LÅN1:	1 462 500 kr	0,70%	10 238 kr
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	4 695 476 kr		31 840 kr

AMORTERING NYTT LÅN:	25 650 kr
AMORTERING LÅN1:	75 000 kr
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	120 154 kr

HYRESINTÅKT:	96 000 kr
KASSAFLÖDE:	- 55 994 kr

KASSA:	- kr
--------	-------------

NYTT LÅN:			- kr
LÅN1:		0,70%	- kr
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	1 950 476 kr		8 777 kr

AMORTERING LÅN1:	
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	19 504 kr

HYRESINTÅKT:	31 000 kr
KASSAFLÖDE:	2 719 kr

KASSA:	815 000 kr
--------	-------------------

NYTT LÅN:	1 232 500 kr	1,00%	12 325 kr
LÅN1:	1 462 500 kr	0,70%	10 238 kr
LÅN2:	1 878 476 kr	0,45%	8 453 kr
LÅN3:	72 000 kr	0,45%	324 kr
	4 645 476 kr		31 340 kr

AMORTERING NYTT LÅN:	24 650 kr
AMORTERING LÅN1:	75 000 kr
AMORTERING LÅN2:	18 784 kr
AMORTERING LÅN3:	720 kr
	119 154 kr

HYRESINTÅKT:	198 000 kr
KASSAFLÖDE:	47 506 kr

KASSA:	- kr
--------	-------------

KOMMENTARER: ALTERNATIVEN 1 OCH 3 HAR EN ÖKAD RISK KOPPLAD TILL HÖJDA RÄNTOR. ALTERNATIV 1 OCH 3 HAR EN OSÄKERHET KOPPLAD TILL VAKANSGRAD. FÖR ALTERNATIV 1, EFTER FASADRENOVERING, SÅ BLIR KASSAFLÖDET AV HYRESINTÅKTER MINUS RÄNTOR OCH AMORTERING CIRKA 40000 KR SÄMRE ÄN IDAG. SKILLNADEN MELLAN ALTERNATIV 3 OCH 1, EFTER FASADRENOVERING, ÄR ATT KASSAFLÖDET BLIR CIRKA 100000 KR BÄTTRE ÄN IDAG. SKILLNADEN MELLAN ALTERNATIV 1 OCH 2, EFTER FASADRENOVERING, ÄR ATT KASSAFLÖDET BLIR CIRKA 59000 KR BÄTTRE ÄN IDAG. ALTERNATIV 2, FÖRENINGEN KAN GIVETVIS SÄNKA BELÄNINGEN YTTRELLIGARE MED 815000 KR. LÄNENIVÅN BLIR DÅ 1135000 KR (D.V.S. 3,5 MSEK LÄGRE ÄN ALTERNATIV 1 OCH 3) TILL ALTERNATIV 2 SKA VÄRDET AV LOKALENS KVALITETSHÖJNING ADDERAS.

Ekonomisk jämförelse

Alt 1 – fortsätta som nu

- Kassa: –
- Skuld: 4695 TSEK
- Kassaflöde: -56 TSEK

Alt 2 – sälja, genomföra konverteringen

- Kassa: –
- Skuld: 1135 TSEK
- Kassaflöde: +14 TSEK

Alt 3 – hyra ut annan hyra

- Kassa: –
- Skuld: 4645 TSEK
- Kassaflöde: +47 TSEK

**3560 TSEK lägre skuld och 70000 SEK
bättre kassaflöde!**



Alternativ användning - marknadsmässig hyra

- Nuvarande hyresgäst (96000 kr/år)
873 SEK/m², Area = 110 m²



NÄKTERGALEN 27

Tillfrågade mäklare Edward Partners, Christian Melki, Behrer Partner, Adam Behrer och Bjurfors, Susanne Askvall uppskattar alla tre, oberoende av varandra, att **rätt marknadsmässig hyra ligger dubbelt upp mot vad vi har idag**. Bjurfors, Susanne Askvall, förmedlar just nu liknande lokal som vår i Östermalm. Kallhyra **1800 kr/m²**.

- Karlavägen 70, Östermalm, 100 m², **2160 kr/m²**.
- Karlavägen, Garnisonen, hyra **2300 kr/m² plus fastighetsskatt 250 kr/m²** (exkl moms).
- Karlavägen 17 (grannfastighet Art&Frame, trappor ned), ca 180 m², **1533 kr/m²**. Hyresgästen fick själv vid tillträdet bekosta hela renoveringen.
- Lützensgatan 10, Östermalm, 200 m², **1896 kr/m²**.
- Gyllenstiernsgatan 20, 131 m², **1900 kr/m²**.
- Riddargatan 12, 315 m², **2160 kr/m²**.
- Rådmansgatan 54, Vasastan, 89 m², **2688 kr/m²**.
- Oxtorgsgränd 4, Norrmalm, 254 m², **1899 kr/mån**.
- **Vår nuvarande hyra, 873 kr/m²**

 NÄKTERGALEN 27

Hur går vi vidare?



 NÄKTERGALEN 27

- Källarprojektet - lägesrapport
- Alternativ användning - marknadsmässig hyra
- **Övrig information**
- **Diskussion**



Bergvärmeanläggningen

- Besiktningsman Jan-Eric Kroon Konsult.
- Inga anmärkningar fanns att anteckna som berörde entreprenaden.
- Thermias UE har förlängt garantitiden på en El-patron som sitter i Hetgas-varmvattentanken. Garantitiden gäller fr.o.m. 2019-08-22 t.o.m. 2024-08-21.
- Brf. Näktergalen anmälde att elförbrukningen i Fastighetselen ökat markant under Nov och Dec 2021 samt Jan 2022. Storleksordningen 8000 kWh/mån. Dvs omkring 24000 kWh.
- Överhettningstemperaturen låg på 17,6 K. Vilket inte är normalt. Edekyl och Värme kommer att utreda och rapportera till Brf. Näktergalen 27.
- Vi har tecknat en tilläggförsäkring för värmepumpen. Vi kommer även att teckna serviceavtal med Edekyl och Värme.



Hjälp från medlemmar

- Tagit fram ett dokument som ska vara gällande för andrahandsuthyrning och renovering/ombyggnad.
- Tack - Håkan Jonforsen
- Tack – Tord Gonner